

# 方直视界

心 / 建 / 你 / 生 / 活



后疫情时代到来，既带给我们冲击，又带来很多可能。

截至2020年8月末，全国房地产市场呈现出“走出低谷、逐渐复苏、欣欣向荣、好于预期”的态势。仅从开发投资额看，1-8月全国房地产同比增速4.6%，已连续三个月同比为正。预计后市：供给端依然活跃，购房需求逐渐释放。

房地产行业在疫情后表现出稳中向上的良好势头，具有相当的鼓舞意义，客观上对稳定今年经济增长起到了重要的促进作用。

经历了疫情影响下的弱式市场，每个房企都力求放大自己的优势，抢占生存领地。韧性和快速反应的能力尤为可贵。方直积极复工复产，科学布局，截至目前已实现业绩同比增长40%。同时实现了专业领域和行业内的赞誉和好评。在8月“2020年中国房地产企业百强峰会”发布的报告中，方直综合实力和品牌价值分别进入全国80强和60强。

逆势增长，士气长虹！

方直的组织协同焕发出强大生命力：运营团队紧抓节点保障供货，项目团队加班加点追赶工程，资金团队为集团提供保障，方直心生活升维提供理想生活服务，营销团队冲锋在前，不断创新、提高解决问题的能力……每个团队积极发挥“奋斗”、“协同”的精神，推动企业快速成长、发展。

同时，我们也对未来做了一系列的前景规划：5月19日，方直竞得佛山高明一宗商住地；8月25日，方直拍得阳江阳西三宗商住用地；8月31日，方直联合荔园摘得佛山顺德一宗商住地；9月14日，方直竞得广东省惠州市江北CBD核心地段一宗商住地。多业态布局粤港澳潜力城市，这些土地储备是企业未来发展3-5年的生命线。

2020年度最后一个季度已到来，说是本年度的决胜局也不为过！方直人乘风破浪、赤诚而战，以卓绝的勇气和锐气，争分夺秒，以实现自己的价值。

韶华向远，浮生未歇，风华正茂正当年！让我们为荣誉而战，谱一曲方直人的战歌。

恰是  
乘风破浪  
时  
风华正茂  
正当年







# 中轴之上 复现当代东方意境

方直紫珑府当代东方美学展示区 盛大启幕

城市中心·CBD·当代东方文化综合体  
建面约88-123m<sup>2</sup> 精装三至四房 恭迎品鉴

VIPLINE  
0660 3320 888

中国·汕尾·中央商务区·定家声路与兴海大道(原中轴西路)交汇处

免责声明：本广告仅为要约邀请，图文信息仅供参考，不作为购买商品房的依据。买卖双方权利义务具体以政府部门最终审批文件及双方签订的《商品房买卖合同》及补充协议约定为准。项目名称：方直紫珑府  
制作日期：2020年9月 创意合成图 [广告]





## 集团新闻

### 实力跃升，获行业机构认可

2020年8月19日，C4峰会|2020年中国房地产企业百强峰会发布“2020中国房企综合实力TOP200企业研究”、“2020中国房企品牌价值TOP100企业研究”名单，方直集团在两项研究中，实力大步跃升，综合实力进入全国前80强，品牌价值位列全国前60强。除此之外，还获得“2020中国非上市房企资本市场关注度十强、2020中国房地产企业粤港澳大湾区竞争力十强”等多个奖项。



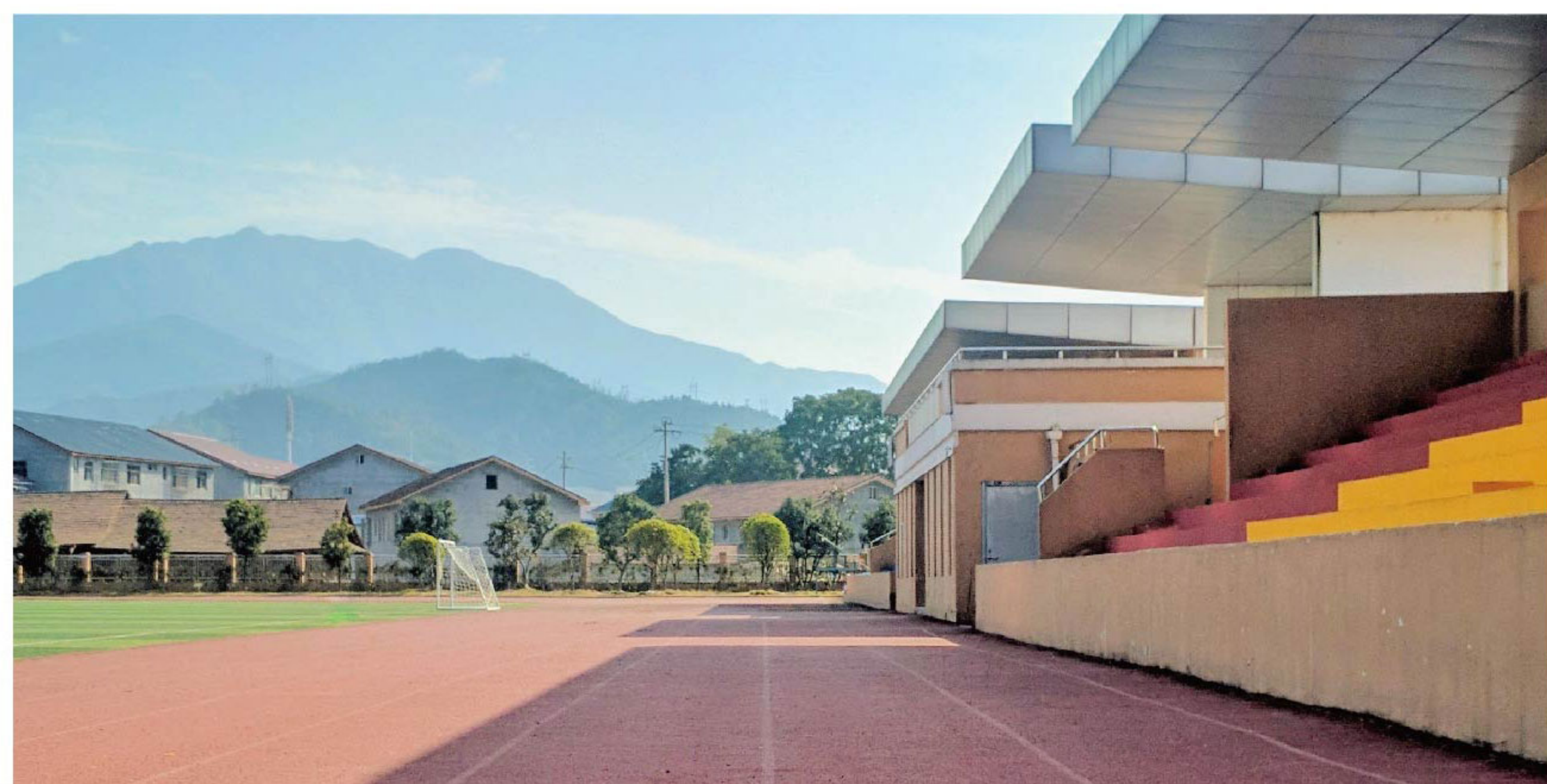
### 专注品质，为更理想的生活

2020年9月10日，由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、中国指数研究院主办的“2020中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第十七届中国房地产品牌发展高峰论坛”于北京隆重举行。在此次研究中，方直集团荣膺“2020中国房地产公司品牌价值TOP50”、“2020中国房地产综合开发专业领先品牌价值TOP10-品质人居”，这是对企业近年来快速发展的重要印证，也反映了企业品牌影响力的快速提升。



### 捐赠100万元 升级修缮广东工业大学中心田径场

经过实地查看，方直集团了解到广东工业大学中心田径场于2007年建成投入使用，经过13年的风吹雨淋，基础层已老化，并存在较大安全隐患，影响到正常的教学和课外活动。8月31日，方直集团捐资100万元，专项用于广工中心田径场的修缮，助力广工改善办学条件，推动教育事业全面发展。



### 沉香雅韵 潮起中轴 方直集团汕尾首作方直·紫珑府盛大开放

8月22日，伴随着处暑节气的风和日丽，方直集团汕尾首作——方直·紫珑府沉香博物馆主题的营销中心惊艳亮相。方直·紫珑府营销中心气质典雅，园林简约雅致，精装样板房奢华时尚，以“国风盛行、潮起中轴”为主题的国潮盛宴在当日震撼上演。

## 土地竞拍

### 方直再获湾区优质土储 竞得佛山顺德38万平商住地

2020年8月31日，方直携手荔园，以总价158434万元竞得佛山顺德容桂轻轨站旁一宗8.9万m<sup>2</sup>的商住地，楼面价约4100元/m<sup>2</sup>。地块位于容边社区桂洲大道东，紧邻容桂轻轨站，最高计容建面386423.93m<sup>2</sup>，地块16分钟直达广州南站，临近广珠西线高速、碧桂路、105国道等道路，可快速通达大良、中山等地，同时片区还规划有佛山9号线和13号线。



### 方直大型文旅项目再添新地 助力建设美丽阳西

8月25日，方直集团竞得阳西县省道278县西侧、织篁河两侧A-01A、B-02、B-04三块优质土地，总建面约40万平米，为方直·大泉山海旅游项目打造魅力古村、康养胜地再添资源。

在国家加快转变旅游产业发展方式，拓展旅游发展空间的重大机遇下，方直集团积极响应省委省政府打造粤西滨海旅游黄金线路和休闲度假基地战略规划，斥资60亿元打造大泉山海生态旅游度假区项目。项目位于阳西县城郊织篁镇，距高铁阳西站4公里、距海陵岛9海里。项目根植粤西深厚地域文化，以近海湿地、生态田园、古港蚝乡为资源基底，将打造成全体验全生态全龄化的创新型旅游综合体。



### 首进江北!方直集团竞得惠州惠城江北CBD核心地块

9月14日，方直集团竞得惠州市江北东区CBD核心商住地块，折合楼面价为7481元/平米。此地块是方直继方直·珑湖湾、方直·君御、方直·星耀国际等七个项目后，在惠州的第8个品质住宅项目，方直“品质”DNA将在这里得以延续，为惠州人居再添新体验。

此次竞得的项目所处地段成熟，项目周边靠近惠州站、城北汽车客运站，以及临近金龙大道、三环北路等主干道，出行交通便利；教育方面，直线2公里范围内，汇集了惠州市第三十九学校、惠城区第十六小学、光正实验学校等学校；生活配套丰富，与佳兆业中心、华贸天地等大型商业体直线距离约4公里。

## 项目新闻

### 沉香雅韵 潮起中轴 方直集团汕尾首作方直·紫珑府盛大开放

8月22日，伴随着处暑节气的风和日丽，方直集团汕尾首作——方直·紫珑府沉香博物馆主题的营销中心惊艳亮相。方直·紫珑府营销中心气质典雅，园林简约雅致，精装样板房奢华时尚，以“国风盛行、潮起中轴”为主题的国潮盛宴在当日震撼上演。





# 披荆斩棘 捷报频传

疫情当前，方直营销人逆势而上，  
拼搏掷地有声，努力皆有回响。

## 方直·星澜

高效运营，小步快走，领先片区

2020年2-3月，受疫情影响，方直·星澜所在片区的竞品工程进度受到较大阻碍，方直·星澜迅速调整对策，营销高效反应，快速果断地落实相关营销执行计划，最终实现成交量位列片区首位的成绩。2020年五一期间加推11栋48套即售罄，上半年实现已推货量售罄。

项目在疫情影响下取得了良好的业绩，总结有以下几点：

- 1 快速反应，手段创新，快速由线下转线上，吸引访客777批，成疫情期间塘厦片区销售套数最多的项目。
- 2 小步快走，各个击破，在一个月内四次开盘，76套商铺全部售罄，提前超额完成销售目标。
- 3 增加渠道粘性，调动中介积极性，成交量环比提高128%，实现飞跃式增长。
- 4 调动销售积极性，优化销售团队管理制度，提高团队活力，当月成交转化率最高值达到11%。



星澜团队

超越梦想，勇攀高峰，壮方直雄风，  
星澜铁军，奋力拼搏，再铸辉煌！

## 方直·香山墅

以“速度”应“变量”，创火炬红盘

方直·香山墅从入市阶段即表现出了完美的“速度”：开盘前快速实现119套的认购目标；开盘后，两个月即实现98%的去化率；政策变化，香山墅迅速调整战略，深度拓展港澳客户，当月港客成交套数占当月成交总比50%。2020年，在疫情影响下，方直·香山墅通过网络带货，引进深圳及外省客户量，加快中介结佣周期，展示区系统性调整、销售培训等系列动作，5月创1周成交20套的销售佳绩，成为轰动一时的火炬红盘。



香山墅团队

不止步、不退后、砥砺前行，定创光辉！

## 方直·彩虹公馆

紧跟市场，快速调整，屡创佳绩

方直·彩虹公馆作为方直在中山的第二子，以产品品质优、项目配套佳、园林环境美，成为中山西区高品质标杆项目，深受市场消费者热捧！2019年首开后，引进价格接受度较高的香港客户，实现客户结构调整，项目业绩飞涨；2020年，受疫情影响，香港客户到访受阻，营销团队快速调整销售策略，每月推新，增加项目曝光和引起关注，同时配合优化渠道竞争，强化团队打造等多维动作，屡创佳绩！1-8月销售以107%的完成率超额完成既定目标；8月网签套数为中山西区第一，领先片区。



彩虹公馆团队

孤军奋战，其力有限，众志成城，坚不可摧！

## 方直·君汇世家

城市中心精耕细作，业绩领跑连州

项目自2018年12月开放以来，推售节奏稳健，陆续推出1、2、3、5栋近500套房源，项目凭借卓越品质，一经推出备受市场追捧，区域销售一直领跑连州楼市。凭借着对推货节奏科学准确的把控，项目在2020年可实现住宅完美收官。



君汇世家团队

扬帆把舵，奋勇拼搏，君汇世家，锐不可当！





紫珑府团队

群狼并进，力压群雄，一鼓作气，挑战佳绩！

### 方直·紫珑府

#### 以当代东方文化，筑汕尾理想人居

方直·紫珑府位于汕尾市中央商务区，紧邻高铁汕尾站，总建筑面积约30万平方米，绿化率30%。项目规划有北商业区和南住宅区，北区由1座沉香博物馆、2栋商业塔楼以及裙楼组成商业群体，南区由11栋住宅塔楼组成，形成围合式的布局形式，打造私密的园林空间。项目以“当代东方文化综合体”为定位，尊重当地文化，以中式建筑立面，以当代东方景致，打造东方大境于一城；首创沉香主题广场，以五重礼序营造层进式归家仪式感；锻造儿童乐园，全龄泳池，阳光会客厅，泛会所等功能空间，丰富业主日常生活，焕新汕尾理想人居。

项目首开展示区现已全部完成交付，二期展示区筹备中。



亚汀公馆团队

精英之队，舍我其谁，猛虎出击，谁与匹敌！

### 方直·亚汀公馆

#### 城市微度假生活家，大湾区腹地硬核资产

方直·亚汀公馆位于肇庆市鼎湖区，总建筑面积13.4万平米。项目交通资源优越，多维立体交通享1小时湾区生活圈，一轻轨&两高铁&四高速多维接驳，距广佛肇高速S8入口约300米，轻轨鼎湖山站约3公里，快速连接广州、东莞、佛山等地；生态价值丰富，紧邻岭南四大名山之首的鼎湖山，负离子含量最高达到12.5万个/cm<sup>3</sup>，为目前国内所测定的最高的负离子含量区，享有“天然氧吧”之美称；项目打造社区内悦享跑道、儿童游戏区、太极广场、邻里空间、活力架空层等全龄段健康生活社区，让生活与美好时刻相伴。

营销中心及示范区现已开放，欢迎品鉴！



彩虹里团队

彩上云端，虹爆惠湾。聚势而行，合力共赢。一燃再燃，勇攀高峰。乘风破浪，再创辉煌！

### 方直·彩虹里

#### 虹盘扛鼎，热度依然

方直·彩虹里，总建筑面积约19.4万m<sup>2</sup>，定位为“一个有温度的理想社区”，在产品设计上推出“创新飞机型/四宫格拼合点式”两大住宅专利户型。2020年6月19日彩虹里取得预售，于6月25日首开，截止至6月28日，短短四天，项目劲销132套，首开大捷。7月乘势而上，总认购191套，开盘一个多月，推售单位即于8月初售罄。项目首开以“推售节奏、推广策略、渠道管理、案场管控”四位一体的组合拳策略，精细化和高压化的方式管理渠道及销售现场，短期即实现攻坚战。



谷仓府团队

披荆斩棘勇登峰，勇往直前创辉煌！

### 方直·谷仓府

#### 鹏城首作，深圳红盘

方直·谷仓府项目位于深圳市坪山中心扩容区，总建面约35万m<sup>2</sup>，定位为“坪山芯/地铁旁/河畔综合体”。2020年，谷仓府团队以团结、坚韧、敢于拼搏的精神，为防疫抗疫做足准备：线下，项目春节期间“不打烊”，做好每一位到访客户的后勤和防疫工作；线上，打造线上售楼处和建立方直云购房小程序，保证线上线下的双管流通顺畅。4月1日谷仓府项目首开，劲销5亿，成功实现开盘大捷；3个半月时间，谷仓府一期住宅售罄。谷仓府营销团队成功创造了“方直史上三大营销业绩之最”——方直史上开盘当日销售额之最、方直史上销售去化速度之最、方直史上营销费用管控之最！





**方直集团** | 中国房企  
 FAITHLAND GROUP | **TOP80**  
 心 / 建 / 你 / 生 / 活

**彩虹公馆**  
 RAINBOW RESIDENCE  
 ——30万方城市院居生活大成——

30万方城市墅区 / 27亩中央公园 / 只为极少墅

# 院藏城芯·唯墅不多

144m<sup>2</sup>城市别墅 火热推售中



Tel 0760 **8851 0888**

项目地址: 中山市西区广珠公路3号

备案名: 方直翠云景园、方直彩云花园 开发商: 方直集团



本资料仅本宣传物料要邀请, 所示图片及文字仅供形象宣传之用, 不构成合同内容, 具体内容以合同内容及政府最终审核为准。本宣传资料印刷时间为2020年8月。本公司有权对宣传内容进行修改、调整, 敬请留意最新宣传资料。预售证号: 中建房(预)字第2020102号



# 稳健发展 心建你生活

8月19日, C4峰会|2020年中国房地产企业百强峰会发布, 方直集团实力跃升, 综合实力和品牌价值排名进入新领域。9月10日, 方直集团再被中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、中国指数研究院评为2020中国房地产综合开发品质人居领域的领先品牌。方直坚持“心建你生活”的核心理念, 以科学合理的管理体系和精益求精的匠筑精神, 为客户缔造品质产品、运营理想生活, 在2020年创下众多佳绩。

## ★ 2020中国房企综合实力TOP80 ★

- ★ 2020中国非上市房企资本市场关注度十强 ★
- ★ 2020中国房地产企业粤港澳大湾区竞争力十强 ★
- ★ 2020中国房地产企业运营能力二十强 ★
- ★ 2020中国房企品牌价值TOP60 ★
- ★ 2020中国房地产企业华南区域品牌竞争力十强 ★
- ★ 2020中国房地产企业品牌价值成长性二十强 ★

## 一、同比正向增长, 复工复产企稳发展

因疫情导致的停工停产, 给国家的经济造成严重打击, 在防控效果转好后, 方直集团快速复工复产, 稳定企业发展, 积极推动经济复苏。

在保证防控效果的前提下, 方直有制度有序地快速恢复企业运营。4-6月, 陆续开售方直·谷仓府、方直·彩虹公馆、方直·彩虹里等项目, 在复工复产被延后的情况下, 一线项目和营销团队面对困难积极应对, 在上半年超额完成任务。5月竞得的佛山高明商住用地迅速推进, 项目以方直·珑湖湾品质为本, 将打造为湾区芯·佛山西·30万平水岸新都, 为广佛带来全新体验和人居标杆。大湾区城市肇庆项目方直·亚汀公馆、深汕合作区汕尾方直·紫珑府蓄势待发, 品质生活即将呈现。

在亿翰智库本年1-7月的房地产销售额排名上, 方直集团的排名比去年提升九位, 疫情防控背景下实现同比正向增长, 构筑坚实的基础为方直未来发展谋取机会。

## 二、公益助力, 防疫抗疫共建美好家园

“新冠”疫情来势凶猛。1月30日, 方直集团根据疫区需要, 通过广东省慈善总会向武汉捐款200万元, 主要用于采购医疗用品、药品等物资, 以及支援一线医护人员, 为当地人民群众的安全和健康贡献一份力量, 共同抗击新冠肺炎。



同时, 方直迅速启动防控应急预案, 在各社区采取封闭管理措施, 进出人员测量体温, 增加公共区域的消毒频次, 春节外出人员返家管理; 方直旗下商场增设疫情防控管理, 并减免2月的所有商户的租金; 根据地方政策, 延长春节假期, 并在员工复工时加强办公区域的消毒, 提供需要的防控用具。方直至今仍保持着其所辖区域零感染的战绩。

得知湖北农产品受疫情影响而滞销后, 方直集团开展“荆楚好味到”公益活动, 助推优质的湖北农产品走出去, 拓展销路, 保障农民收入, 以创新的KOL主播直播的形式推广湖北农副产品, 吸引超过一百万人关注 and 爱心助力, 用实际行动为湖北加油。

## 三、百花齐放, 多领域多产业高质量发展

地产板块成绩优异, 方直其他板块亦大放异彩。

方直物业集团升级为方直心生活服务集团, 以初心、匠心、暖心、细心、省心、安心的“六心”服务, 为客户提供多元化、个性化的六星级服务, 构建客户的理想生活。更名为心生活服务集团, 意在提高全员服务意识, 建立规范统一的服务理念体系, 形成凝聚力、亲和力, 为客户提供全面立体的“心”服务。

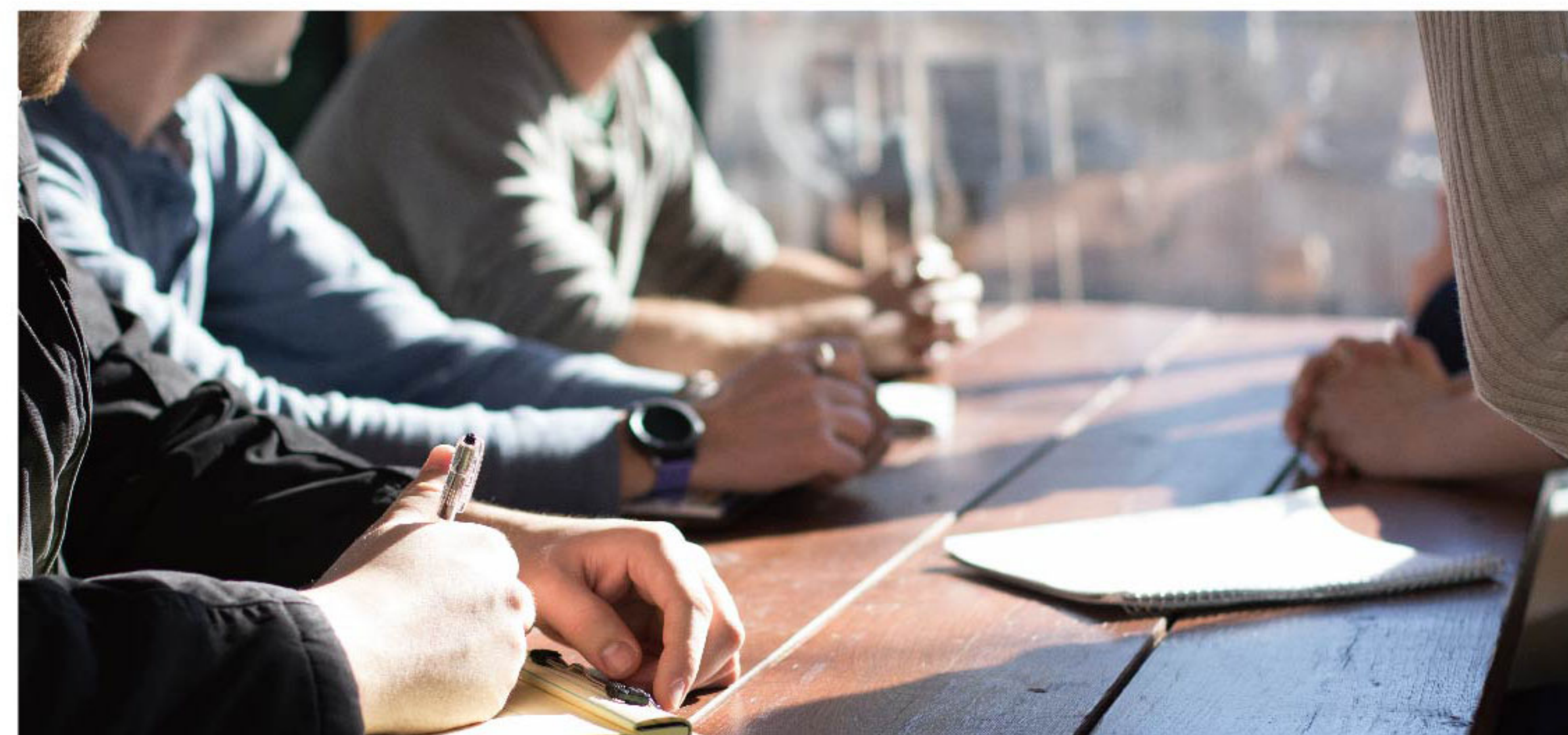
方直集团旗下方直环境, 国家一级资质, 以“四季园林”、“五重园林”、“立体园林”等优秀产品获得行业认可。为进一步加强优势, 方直环境与珞珈环境、广东生态工程职业学院签订战略合作协议, 协议双方将在水环境综合治理、水生态环境综合建设、“产学研实践基地”等领域开展深度合作, 为城市居民提供良好的生活环境, 共建生态美好家园。

方直科技产业和文旅方面取得阶段成果。文旅项目如阳西的方直大泉山海, 科技产业园项目如深圳方直氢能环保科技园、深圳方直生物科技产业中心等, 将以美丽乡村, 文化旅游, 科技产业园等形态呈现, 为乡村振兴、产城融合、城市产业引入发挥积极作用, 为当地注入新的经济增长点。



## 四、以人为本, 企业与员工共同成长

企业的业务发展离不开员工能力的提升, 只有员工能力稳步提高, 企业才能有良好的发展。方直集团在人才培养方面积极推进, 注重内生人才培养, 促进人才与公司共成长, 倾听基层、中层、高层对人力发展的意见和建议、建立政委制度、升级心启点……夯实人才培养体系基础。



方直深耕粤港澳大湾区的战略已呈现良好效果, 在天时、地利、人和的条件下, 方直秉承“心建你生活”的核心理念, 走向更广阔的发展空间, 以更好、更高的标准为客户提供方直的品质生活。



# 筑巢引凤聚人才

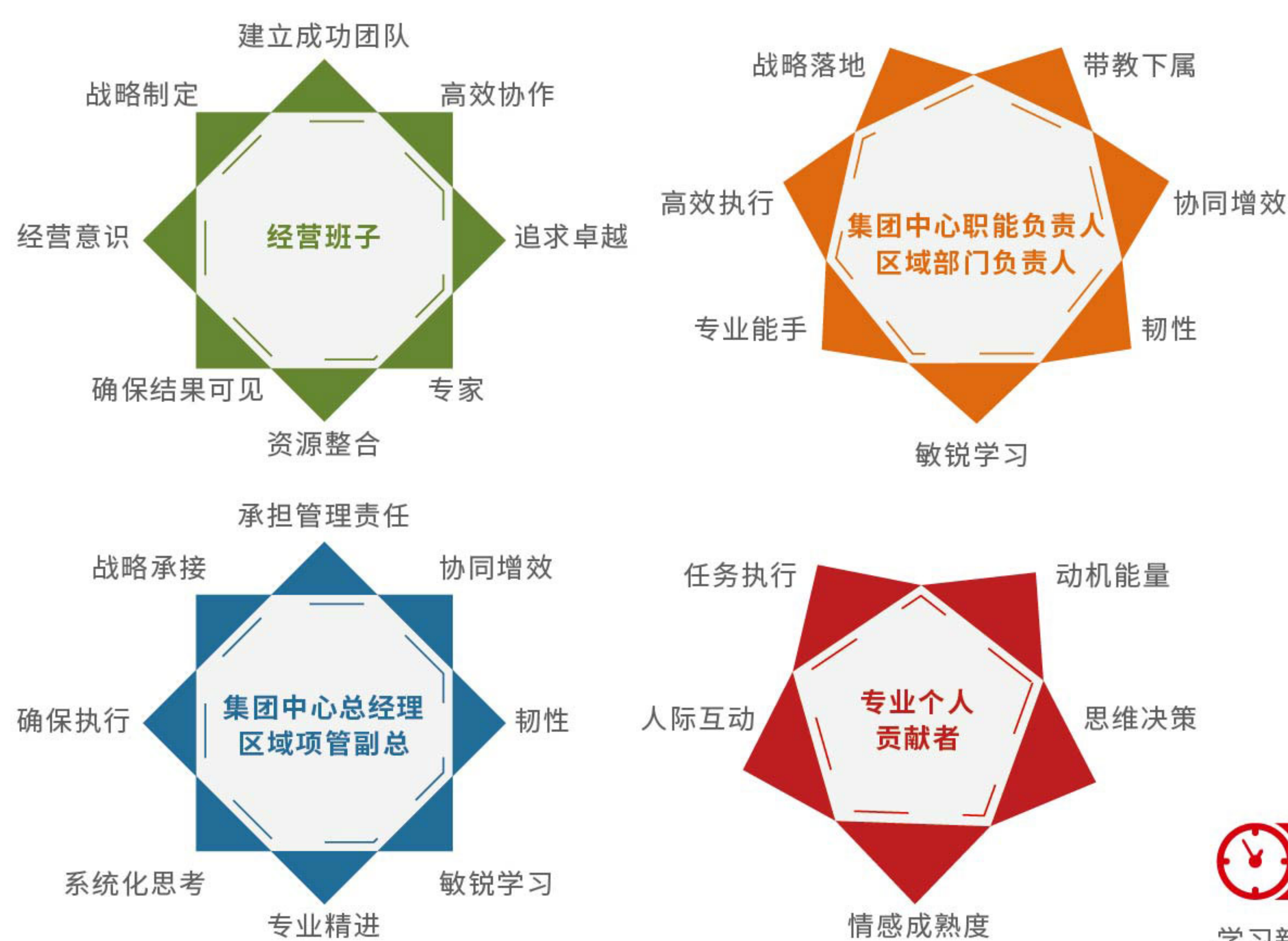
7-9月企业文化大事记

人才是支持业务发展的必需元素，方直制定人才遴选、培养机制，同时帮助新员工加快融入公司，增进公司同事间的关系，充分发挥团队的协同作战能力，以推动企业快速成长。7月以来，方直集团人力行政中心组织开展“方直集团2020年人才盘点”、“方直集团‘心领军’领导力发展加速项目”、“方直集团2020年第2期新员工集训营”等多场员工培训活动，并举办心活动俱乐部活动，让企业与员工共同成长。

## 方直集团2020年人才盘点开展

为了达成方直集团未来的战略发展目标，基于组织管理现状，集团人力行政中心邀请公司各层级管理者进行行为事件访谈，对方直的管理人员所需要具备的能力素质进行描摹，梳理出各层级人才画像。方直人才画像以方直的logo“心”为元素，结合模型设计，体现方直人以核心价值观为中心，以五个维度作为能力模型行为标尺，同心协力在董事长的带领下成就方直集团未来在行业中的卓著荣耀和长远发展。

为了实现集团经营战略目标，驱动人才升级，完善人才管理机制，加强人才梯队建设，提高人岗匹配度，协同业务提效增质，集团人力行政中心于2020年8月6日启动“心有方尺，人才致胜”2020年度人才盘点工作。此次盘点面向截至2020年7月31日，已转正的集团各中心、各区域公司的全体员工共计308人，结合能力画像与潜力、绩效维度进行人才盘点。综合评估结果将应用于组织的优势短板分析，盘点后备人才状况，及后续培养计划。



## 方直集团“心领军”领导力发展加速项目

### 第一期《目标选才》

基于集团战略和经营导向，为助力人才升级和业务提效增质，方直集团启动2020年“心领军”领导力发展加速系列项目，旨在通过系统全面的领导力系列培训，进行训战结合打造一支职业化水平更高、战斗力更强的优秀管理干部团队。

2020年8月22日，集团人力行政中心邀请DDI咨询机构资深顾问作为讲师，为方直中高层管理者开展了“心领军”领导力发展加速项目第一期《目标选才》培训，结合我司人才能力画像标准，聚焦外部人才选拔，提升人岗匹配度，帮助管理者招聘真正适合方直集团未来发展的人才。现场学习氛围极其浓厚，“心领军”们积极思考、头脑风暴，各抒己见、踊跃发言，共同探讨、互促进步。在热火朝天、群情激昂的学习氛围中，高质高效地掌握了目标选才精准实施的相关要点。



## 方直集团2020年第2期新员工集训营

为了让方直集团新员工更加系统全面地了解熟悉公司，助力快速融入，心启点融入项目2.0从框架设计、融入路径、转正考核全流程进行梳理并沉淀培养体系。

2020年7月10日至11日，集团人力行政中心举办了“心启点，新征程”方直集团2020年第2期新员工集训营。此次培训从视觉系统、学员互动、参观流程各维度设计亮点及标准化动作。活动现场，我们邀请到了来自方直各中心的重磅嘉宾为“心启点”们讲授方直品牌、核心价值观以及各个职能业务条线的知识。通过讲师的用心传授，“心启点”们对方直有了一个更加全面而系统的认知，为日后在方直的不懈奋斗提供了强有力的支撑与方向。



## 心活动俱乐部活动举办

心活动俱乐部自成立以来，见证了一群方直人在认真工作的同时满怀对生活的热爱，展现健康、快乐、丰盛、进步、融合之风采的无数精彩瞬间。

他们以奔跑的姿态对话世界、掌控自律，于羽毛球拍挥舞间感受凝聚的魅力和健康的快乐，在书海泛舟和齐坐攀谈中不断丰盛自我、求取进步，手握篮球激情跃动、挥洒热血。时节正好，一起来心活动俱乐部，在运动和阅读中感受有趣有料，体会团结协作；共同乐观进取，一齐拼搏奋斗吧！





# 方直产品价值观 以品质致敬生活美学

地产下半场，行业回归产品时代，方直集团主动适应客户变化，产品不断更新迭代。

方直集团成立之初，提出了多个业内知名理念，如园林方面的“四季花海”，加之独具特色的“Art-Deco立面风格”，多年来方直深得客户青睐，形成了方直产品价值1.0体系。

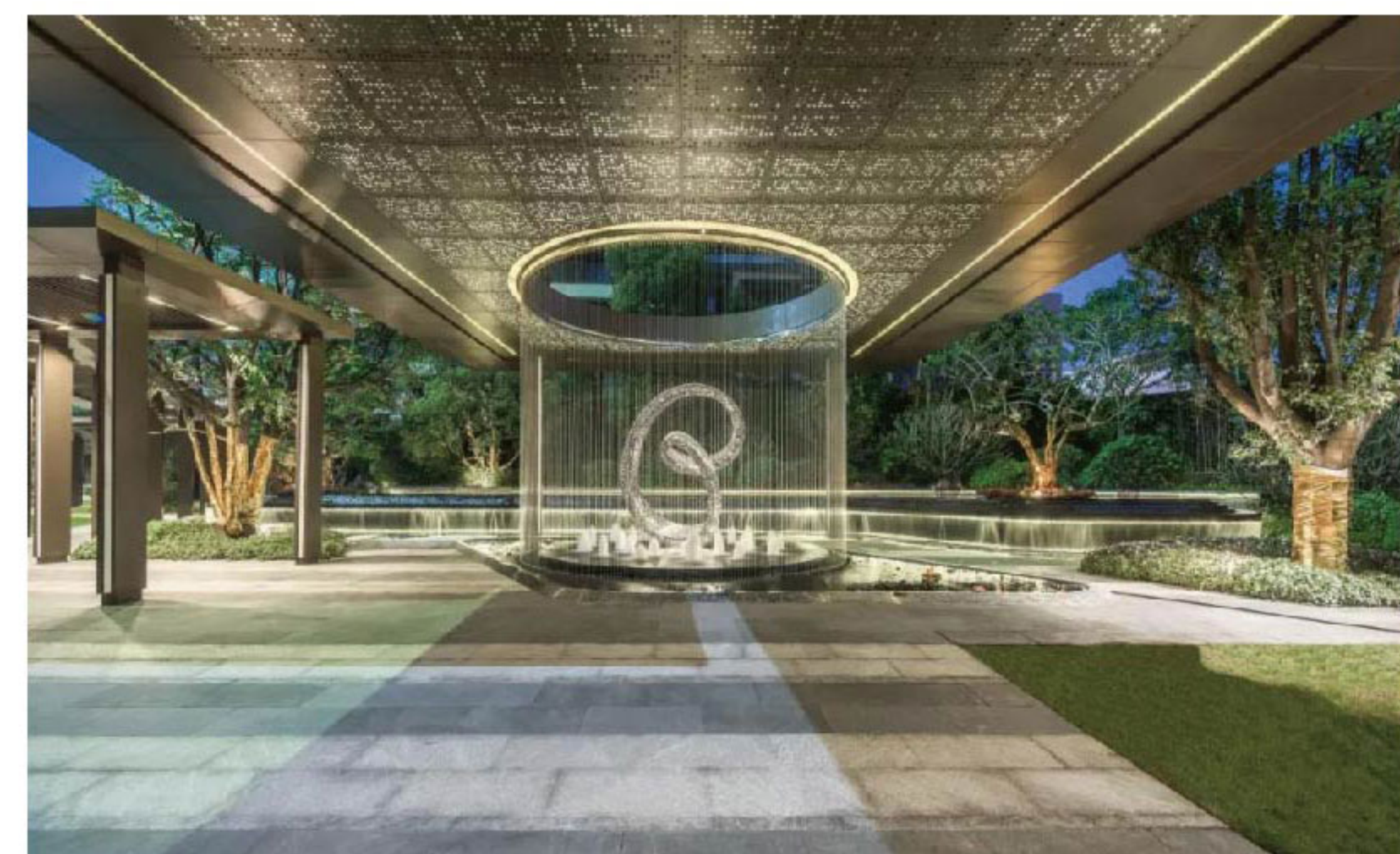
后来人们对住宅的品质要求加强，方直又提出了“匠心品质”，从全方位的品质角度形成项目的产品力，推出“金典户型”、“健康人居规划”等，由此诞生方直产品价值2.0版本。

现阶段的客户已不仅限于对品质的需求，更是提出了“美好生活”，为此方直提出了产品价值3.0，在继承前两代产品价值优秀基因下，进行迭代升级，形成了“安全社区”、“艺术立面”、“健康园林”、“照亮的家”、“细节关怀”等多个方直产品力研究成果，从各方面让客户感受方直的艺术美学、体验高品质产品以及享受美好生活。

## 专注造园22年 只为超越期待

方直集团22年造园沉淀，让园林在满足功能之上赋予全新居住体验，以十大园林修为，致敬理想生活。

方直践行“把大自然搬回家”的生态理念，在设计、建造过程中制造高差，再甄选从灌木到乔木不同高度及层次的树种，并与建筑融合，独创“四季花海”，采用100多种有色开花植物、60多种果树、20多种名贵珍稀植物，打造四季花开的园林景观，让社区内四季如春。



无园不水，方直对此有深刻理解，园林水体采用喷泉、喷雾、叠水等不同手法设置，动态的水有助于产生负氧离子，起到净化空气的作用，让业主自由呼吸，对健康大有裨益；较大面积的水体还能吸收空气中的尘埃，增加空气湿度、调节温度。

随着生活水平的不断提高，人们对于品质住宅的追求从房子外溢，对园林的要求也越来越高。方直项目的园林不断推陈出新，务求超越客户期待。

## 阳光照亮的家 是温馨的港湾

家是爱的港湾。户型直接影响居住体验，光照和通风则是选择户型的两个重要考虑因素，板式户型则可以满足这两大需求，且在规划排布过程中占用土地资源较多，故多见于豪宅项目，如上海汤臣一品等。

方直·彩虹公馆采用板式户型设计，项目户型的优点主要体现在：

- 1、在排布设计上保证户户南向，不惜重金换取最佳居住体验。板式正好保证了最长的采光面，让每个房间都充满阳光。
- 2、方直在板式住宅中专门设计内天井，不仅保障室内自然采光，内天井的虹吸效果，更能让中间户型通风顺畅，减少污染物停留，更加健康。
- 3、方直·彩虹公馆采用电梯间分离设置，让传统的1梯4户变为1梯2户，电梯的使用效率高，人员交叉减少，减少污染传播。
- 4、方直将板式户型中的小角度进行拉平，杜绝相邻住户对视，私密性更好。

## 人性化设计 打造安全社区

今年疫情来袭，引发人们对健康的思考。生活在健康的社区，是对自己和家人的安全呵护。

方直社区大多采用围合式布局，可有效形成社区边界，为业主提供私密空间，符合业主安全居住的心理需求。在社区外围种植大棵香樟、朴树，净化空气，并达到消除和减弱社区噪声的效果，让树木成为社区的生态“屏障”。

舒服健康的尺度才能带给住户最舒适的体验。方直的项目在“距离感”上自成一套标准，以高楼间距、低梯户比、高通风采光及低容积率来打造方直产品。



同时，方直在控制建筑朝向的“度”上细致入微，每户的朝向控制在东南向30度及西南向30度以内，保证在大寒日至少有1个卧室可满足3h的日照时间，同时保证在室内自然通风时能形成穿堂风，自然清新室内空气，对保持身体健康有重要作用。



人车分流、垃圾分类，减少出行、生活对居住环境的影响，社区多一份绿色，业主自由呼吸新鲜空气。

## 与世界接轨 缔造艺术建筑精品

伟大的现代建筑，有不少使用了Art-Deco风格作为外立面的艺术装修，如纽约帝国大厦、克莱斯勒大厦。方直在建筑风格上与世界接轨，外立面采用Art-Deco风格，让建筑更显恢弘气势。



Art-Deco建筑风格，是世界建筑史上的一个重要风格流派，主要有垂直化线条的强调、阶梯状收分的表现、几何化形态的装饰三大特点。

建筑的垂直线条装饰，凸现了建筑立面的高大，给人华贵、高尚的尊贵感，拔高了建筑形象。

阶梯状收分形成了类金字塔状的效果，强调垂直线条，于稳重中显气质，更能体现楼盘的高贵感和档次。

Art-Deco重视几何块体、重复线条，其造型和装饰都趋于几何化的造型，阶梯状折线形、V字形或倒V字形、弧形、拱形，就成为了Art-Deco的重要特点。



方直·珑湖湾、方直·君御和方直·东岸等项目均为Art-Deco风格，在Art-Deco三大特点上有着明显的体现，展现方直艺术建筑之美。

## 美好生活哲学 从细节开始

美好生活体现在细微之处。深圳方直·谷仓府，是方直3.0产品的代表力作，遵循8类55项细节，严控质量标准，匠心精研每处空间，给业主更舒适、更便捷、更轻松的日常生活。



上层：较高，可放置不常用的工具箱、换季的鞋等。

中层：开放式收纳台，放置日常用品，帽子等，台面为人造石，耐磨性好，不易刮花。

下层：收纳鞋柜，便于日常换鞋，避免灰尘、细菌带入家中，让家更干净、更整洁。

厨房操作区感应灯，沾满油污的手不用触碰也能通过感应自动开启，十分贴心。

一体式照明凉霸，在炎热的夏季里，在厨房烹饪美食亦有一丝清凉。

老人、小孩冲凉时，容易滑倒，特设紧急按钮，以备不时之需。

三段式推拉淋浴屏，开启后获得更大的空间，满足给宝宝洗澡进出便利的需求。

离家时一键断电模式，可一键关闭除冰箱外的其他电源，从容离家。

WIFI面板设置在客厅、主卧室，保证房间无线信号满格。

方直在产品上别出心裁，旨在为客户缔造理想生活体验。在未来，仍将不断升级产品，融入更多人文关怀，让“家”不仅是简单的空间，更是“爱”的容器。





# 乘势启新 筑梦未来

方直心生活服务集团近期动态

为达成企业战略目标，方直心生活服务集团谋篇布局，对外加强拓展，对内加强管理，目前已取得一定成绩。接下来方直心生活将多措并举，稳步推进，开展好下半年工作。

## 1 蜕变·升维

方直心生活全新品牌标识正式发布

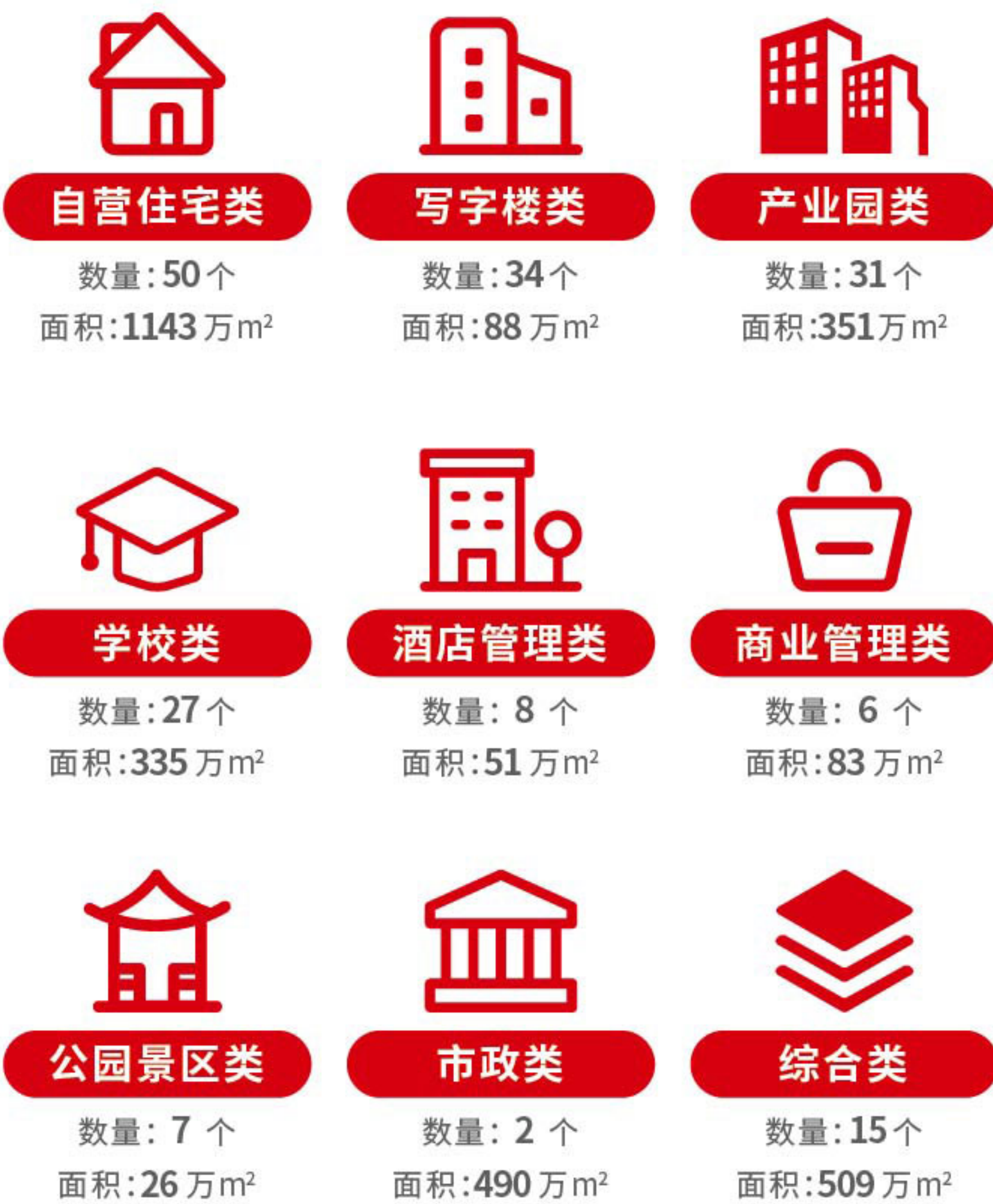
厚积薄发十载，方直心生活品牌创新的脚步从未停歇。今年8月，继广东方直物业管理有限公司品牌升级方直心生活服务集团有限公司之后，方直心生活全新品牌标识正式发布。

新升级的品牌 LOGO，由“方直心生活”英文“FAITHLAND H-SERVICE”演变而来，蕴含“hand”守护、“help”帮助、“warm-hearted”热心三重含义，选取热情温馨的橙色色调，更显品牌活力及亲和力。（谨在此对于方直集团方直学院品牌管理组的同事们给予的大力支持表示衷心的感谢！）

## 2 谋局·布策

方直心生活从单一服务类型转向全业态综合服务

经过不懈的努力，方直心生活的物业管理规模已达成40城、180个项目、3000万平方米，并且从以往单一的住宅物业管理逐渐转型为全业态综合运营，管理项目包括自营住宅、写字楼、产业园、学校、酒店管理、商业管理、公园景区、市政、综合9大类型。



为匹配战略发展需求，方直心生活着手组建了一支擅长全业态物业综合管理，实战案例覆盖全国40省市的核心团队，其中核心成员人均年资逾十五年，多为硕士学历或拥有海外留学经历。



## 3 望远·新篇

方直心生活携手泰安万岳、仲量联行开启“超高层”新篇章

### (1) 泰安金融商务区项目合作启动

超高层建筑作为现代化城市发展引擎，是城市形象和经济技术实力的象征。由于自身体量大、租户要求高，超高层写字楼的物业管理在设备设施、消防安全、节能环保、保洁维修、形象管理等各方面标准都高于普通大厦。



泰安万岳置业旗下泰安金融商务区将构建泰安金融产业聚集区，规划建设 51.4 万平方米的商务中心，包含约160米高双子座超5A智能化写字楼（泰安地标性建筑）、4座百米高 5A 级智能化写字楼及一座 6000 平方米政务中心。



经过慎重挑选及多次考察，泰安万岳置业决定选择携手方直心生活服务集团，提升泰安金融商务区物业管理服务。这次合作将开启方直心生活超高层写字楼物业管理和大型综合体项目服务新篇章。

### (2) 携手行业标杆五大行仲量联行，力争突破超高层写字楼市场业务

近日仲量联行资深董事廖传胜先生到访方直心生活服务，与方直心生活服务集团董事长



刘芬女士等高层就新形势下超高层建筑物业管理的未来趋势进行了充分讨论，并具体探讨了双方未来的几种合作模式。

仲量联行在超高层建筑物业管理上具有丰富的经验，并储备了众多超高层管理领域的专家人才。未来方直心生活和仲量联行的携手，将实现双方企业的资源互补，共同助力双方达成企业发展战略目标。

## 4 群英·智揽

方直心生活推行人才动态运营管理模式

人才，是企业创新发展的动力源泉，也是企业发展重要的战略性资源。面对日趋激烈的物业管理市场竞争环境，方直心生活积极引进优秀人才，推行人才动态运营管理模式。

### (1) 退伍军人安防建设

退役军人都经历过严格的身体素质、军事技能、心理素质训练，具有忠诚负责、刚强坚毅等优秀品格，这些得天独厚的条件，使他们成为物业公司争抢的人才对象。

目前，方直心生活已和中国解放军陕西军区达成人才战略合作，将建立退役军人才梯队，形成一支强劲可持续的军事化管理安保团队，为广大客户筑起牢不可破的安全防线。



### (2) 打造空乘级管家客服团队

众所周知，空乘客服训练有素，日常仪态优雅得体，接人待物专业贴心，为此方直心生活特别邀请南方航空资深乘务人员担任礼仪服务培训师，引入空乘客服管理体系，着重提高方直心生活客服人员的服务素质。



### (3) 四大线条技能锤炼营

近期方直心生活客服、人力行政、安全、工程四大线条技能锤炼营均已成功举办。各锤炼营均特邀行业资深人士担任训练导师，并以技能比赛的形式进行，既强化了各线条员工综合素质，又增强了员工凝聚力，有助于形成好学上进的企业风气。

聚势蝶变，共创新篇。未来，方直心生活将持续求变创新，通过高品质、高效率的服务夯实品牌内涵，深挖每位业主服务需求，实行标准化、精细化的物业管理模式，让美好绽放于生活每个角落，用心守护每一位业主的幸福生活时光。



# 房价扩散规律

文/中国指数研究院广州分公司总经理 张化学



物理上，有一个扩散的概念，是指物质分子从高浓度的区域向低浓度的区域转移，一直到均匀分布的现象。扩散遵循菲克第一定律，即在单位时间内通过垂直于扩散方向的单位截面积的扩散物质流量与该截面处的浓度梯度成正比，也就是说，浓度梯度越大，扩散量越大。扩散的本质是物质中大量的分子之间相互碰撞，使能量（分子）从梯度高的区域转移到梯度低的区域，最后达到均匀分布。同样，在生活中，我们发现房价也存在着扩散现象，也就是房价总是从高的城市或区域向低的城市或区域扩散。

## 房价扩散方式

根据地价的扩散方式，地价扩散可以分为邻里式扩散、点轴式扩散和跳跃式扩散。

邻里式扩散是以高地价的区域为核心，呈放射状向周围地区渐次转移的地价扩散过程，在空间上呈现出连续性特征。空间距离是影响地价扩散效应的最重要因素，扩散效应随着距离的增加而衰减，这里的距离，既包括地理距离，也包括市场距离。扩散源和接受扩散区域之间越是接近，地缘临近的优势越是明显，它不仅表现在要素流动费用低，社会经济活动交流频繁，促进房价的扩散；而且由于地缘方面的临近，扩散源和接受扩散区域之间在社会、经济、文化、风俗等方面的相似性较高，使得接受扩散区域对地价扩散的吸收效果更好。比如大都市圈周围区域的发展，就是邻里式扩散的典型表现。

点轴式扩散是指由于房价水平受到社会、经济、人口等诸多因素的影响，因此房价的区域间扩散是包括扩散源与接受扩散区域之间经贸往来、信息传播、政策影响、人口流动等多种途径扩散的结果，而交通作为连接扩散源与接受扩散区域之间的“轴”，起着重要的作用。地价之所以倾向于沿着交通轴线扩散，是因为这样扩散遇到的阻力更小，扩散的成本最低。地价扩散总是从中心地出发，沿着交通轴线对外扩散，然后在条件好的地方形成新的生长点，不断生长壮大，成为新的增长极，再重复新的扩散过程，这样经过较长的时间，就会形成点—轴的网络结构。

跳跃式扩散是指房价向空间上不相邻的地区扩散，在空间上表现为“跳跃性”特征。扩散源与接受扩散区域之间所形成的较大的地价梯度是跳跃式扩散的最基本条件，地价出现跳跃式扩散，一般有两种原因：一是接受扩散区域虽然不与扩散源相邻，但是其发展水平相对较高，具备接收地价扩散的良好条件；二是接受扩散区域有着特殊的资源（如优越的自然环境）可供开发，有较大的市场潜力可以利用，或者存在着政策上的特殊优惠。

## 房价扩散的影响因素

影响房价扩散效果的因素很多，总体来看受到地价差、扩散路径和吸收能力三大方面的影响。

### 地价差

物理学上有一个势能的概念，它表明物质所处的能级，势能有高低之分，能量总是倾向于从势能高的物质向势能低的物质流动，所有物质的扩散都是因势能差而引起，房价也不例外，由于房价差的存在，房价总是从高房价向低房价扩散，地价差别大，扩散强度和扩散范围就越大；房价差别小，扩散强度和扩散范围就小。

扩散源和接受地之间房价差的存在，所导致的投资和需求外溢是房价扩散的主要原因，对于追求利益最大化的理性的人，当区域间的房价存在明显的差异时，出于节约成本和追求高回报的需求，倾向于从高房价区域迁移到房价相对较低的区域，房价梯度越大，这种迁移的倾向性就越强烈。随着居民从高房价地区向低房价地区购房，以及厂商投资建厂等，会导致当地住房和土地需求增加，由于较一般商品来讲，住房和土地缺乏弹性，结果会导致住房和土地价格的上涨。

### 吸收能力

一个地区对于住宅地价扩散的吸收能力，在某种程度上体现在房地产投资的吸引力上，这是因为住宅用地本身的价值并不能完全体现，而是要通过房地产投资开发，建成商品住宅对外销售，从而释放出住宅用地的市场价值。一个地区的房地产投资吸引力受当地的社会经济发展状况、房地产发展状况以及基础设施建设状况等因素的影响。

城市社会经济发展状况包括城市总人口、城市化率、经济总量、经济结构、经济质量等指标；总人口特别是城镇人口是房地产需求的基础，在一定程度上决定着该区域的市场容量；在我国现阶段，房地产是国民经济的重要组成部分和支柱产业，房地产与GDP关系密切，两者存在着互为依存、相互促进和相互制约的关系；房地产也属于第三产业，关联产业很多，房地产业的发展对产业结构有促进作用，同时围绕房地产业的相关第三产业的发展水平也会制约房地产业的发展。

房地产发展状况包括商品房市场、土地市场以及房地产发展与经济发展的协调度三个方面。从商品房投资额、销售额、销售面积等方面反映市场规模和市场容量；从土地购置面积、土地出让金和土地出让方式等指标反映土地市场规模、容量及成熟度；从房地产投资占GDP比重、房地产投资占固定资产投资比重和房价收入比等方面，反映房地产市场的健康情况。

城市基础设施包括交通运输、通讯、电力等经济基础设施，以及文教、科研、医疗等社会基础设施，基础设施为城市生产、生活提供支撑，它既反映城市当前的社会经济发展水平，也反映城市未来的发展潜力和可持续发展能力。



### 扩散路径

#### (1) 距离

房价扩散是经济、文化、信息、技术、政策等多种因素扩散的结果，而距离的大小影响着这些因素的扩散成本，房价的扩散受制于空间距离，距离扩散源近的地区受到房价扩散的强度就大，距离远的地区受到扩散的强度就小。

#### (2) 交通

交通因素是房价扩散系统构建的最重要的因素之一，对于扩散具有十分明显的影响，并且随着交通方式和条件的改变，扩散速度和强度都会发生变化，交通条件好的地区，扩散强度和速度就越大，扩散的距离和范围也越大。

#### (3) 扩散介质

正如热传导一样，根据傅立叶定律，单位时间内流过单位面积的热量正比于导热系数乘以负的温度梯度，而导热系数因不同物质、结构、密度、湿度、温度、压力等因素而异。在房价扩散过程中，除了交通因素外，扩散通道的地理环境、社会经济发展状况等都会影响到扩散的效果。

地理环境对地价扩散的影响主要表现在地形地貌、自然资源等对地价扩散的制约，如高山、崎岖的山地、沙漠、河流、湖泊等会在一定程度上阻隔空间的扩散，究其原因，可以理解为，地理空间的障碍物实际上放大了空间的距离，加大了发展扩散的难度，从而起到阻碍发展扩散的作用。

我们可以将空间集聚程度看作扩散通道的“密度”，现实世界中，由于各地自然禀赋、制度环境等多方面的原因，经济活动强度各不相同，所以人类经济活动在空间上并非是均匀分布的，而是表现出空间异质性的特征，经济活动集中在某些点（城市）、线（城市带）或面（城市群）上，而且即使在不同高的点、线、面上，经济活动的强度也是不同的。

#### (4) 接触面

扩散源与接受地之间的边界的自然条件是影响扩散效果的重要因素之一，如果两个区域之间存在高山、河流、沙漠等地理障碍物，会给地价的扩散产生阻碍，相对于放大了扩散的距离，加大了扩散的难度，提高了扩散的成本，从而减弱了扩散的效果。相反，良好的地理条件则有利于扩散的进行。从我国经济发展的区域不平衡来看，山区往往是经济发展较为落后的地区，以北京市周边区域为例，北部因燕山山脉的阻隔，发展较南部的平原地域相对落后。随着交通基础设施的建设，地理的阻隔效应会逐渐减弱，但其作用仍不可忽略。

#### (5) 经济体制与政策环境

地价的扩散归根到底是一种经济行为，它依赖于企业的投资经营，而企业的经营模式以及所面临的市场、法律和政策等外部环境是国家和该地区的经济体制决定的，自由高效的经济体制有利于地价扩散的速度和范围；有效的利益激励机制可以调动各企业主体投资经营的积极性，从而带动地价扩散；完善的市场机制可以实现资源在空间上的有效配置，加速地价扩散。

影响地价扩散的政策大体可以分为三类：被扩散区域所出台的招商引资优惠政策，加大基础设施建设，税收优惠返还，人才引进政策等吸引扩散源经济扩散的政策；扩散源出台的产业升级，鼓励产业外迁，政府补贴等旨在促进产业，人口外溢的政策；扩散源和接受扩散区域或二者上级政府消除行政壁垒，道路基础设施建设，户籍和社保制度打通等创造通畅的扩散通道的政策。



